

Decreto (PEP) 2543/12. Del 9/8/2012. B.O.: 13/8/2012. Instalación de Parques y Áreas Industriales. Ámbito de aplicación. Objeto. Habilitación. Autoridad de aplicación. Clasificación. Ente General de Parques y Áreas Industriales. Reglamentación de la ley 7701.

– modifica y/o complementa a: ley 7701.

Fuente: Poder Ejecutivo Provincial

VISTO la Ley N° 7.701; y

CONSIDERANDO:

Que por la Ley N° 7701, se estableció un nuevo marco regulatorio para todos los Parques y Areas Industriales de la Provincia de Salta;

Que corresponde dictar la norma reglamentaria que facilite la correcta aplicación del nuevo régimen;

Que en virtud de lo dispuesto por el artículo 144, inc. 3° de la Constitución Provincial, corresponde al Sr. Gobernador ejercer la potestad reglamentaria;

Por ello,

El Gobernador de la Provincia decreta:

Art. 1° – Apruébase la "Reglamentación de la Ley N° 7701" de Parques y Areas Industriales, cuyo texto como Anexo forma parte del presente Decreto.

Art. 2° – El presente decreto será refrendado por el Señor Ministro de Ambiente y Producción Sustentable y por el Señor Secretario General de la Gobernación.

Art. 3° – De forma.

ANEXO TITULO I

Ambito de Aplicación y Objeto Parques y Areas Industriales

Promoción y Objetivos

Artículo 1° — Sin reglamentar.

Artículo 2° — Podrán acogerse a los beneficios promocionales establecidos en la Ley 6.025 de Promoción Industrial, tanto las empresas que se radiquen en los Parques o Areas Industriales, como los propietarios de Parques o Areas Industriales.

TITULO II Definiciones

Artículo 3° — Sin Reglamentar.

Artículo 4° — Sin Reglamentar.

Artículo 5° — Sin Reglamentar.

Artículo 6° — Sin Reglamentar.

TITULO III Habilitación y Autoridad de Aplicación

Artículo 7° — La autorización para construir Parques o Areas Industriales será otorgada por el Poder Ejecutivo Provincial, en base a:

Un "Estudio de Factibilidad y Rentabilidad para Parques Industriales y/o Areas Industriales", el cual será evaluado por la Autoridad de Aplicación, quien a tal fin podrá solicitar la colaboración de Organismos específicos de la Administración Provincial y deberá contar con la intervención del área específica del Ministerio de Ambiente y Producción Sustentable, en relación a la aplicación de lo dispuesto por la normativa ambiental pertinente.

El Estudio al cual hace referencia, deberá contar con el visto bueno del ente, quien deberá remitirlo al Ministerio de Ambiente y Producción Sustentable para su aprobación mediante resolución.

Una vez obtenida la aprobación, los interesados deberán presentar el Proyecto Ejecutivo.

En la presentación del Estudio de Factibilidad y del Proyecto Ejecutivo deberán observarse los requisitos previstos en el Anexo Técnico el cual forma parte integrante de la presente Reglamentación.

Déjase establecido que una vez determinada la viabilidad técnica, económica y financiera por parte de la Autoridad de Aplicación y del Ministerio de Ambiente y Producción Sustentable, se otorgará la autorización definitiva mediante decreto.

La ampliación o modificación de Parques o Areas Industriales ya reconocidos deberán cumplir los requisitos establecidos en el presente artículo.

Artículo 8° — Sin Reglamentar.

TITULO IV

Clasificación

Artículo 9° — Sin Reglamentar.

Artículo 10.- Sin Reglamentar.

TITULO V

Planificación y Organización

Artículo 11.- Todo Parque o Area Industrial deberá reunir en su diseño, terreno de uso industrial exclusivo, y zonas de uso común.

a) Superficie de uso industrial exclusivo: En terreno de uso industrial exclusivo, la empresa adquirente será propietaria única de dicho predio, dándole el uso conforme al proyecto aprobado.

Asimismo deberá concretar las tareas de forestación perimetral y la ejecución de áreas verdes dentro del predio.

A los efectos de la presente reglamentación se entiende como superficie de uso industrial exclusivo la sumatoria de todas las áreas cuyo destino sea la explotación industrial.

b) Espacios de Uso Común: En dichos predios podrán ubicarse todos aquellos servicios o actividades comunes a los residentes. Cuando las circunstancias así lo aconsejen, y con el consentimiento de todos los titulares de terrenos, dichos servicios podrán ser concesionados hacia terceros no residentes del Parque o Area Industrial.

c) Vías de circulación y espacios para estacionamiento: Todo Parque o Area Industrial deberá poseer una red de circulación que brinde accesibilidad vial a todas las parcelas que se diagramen en el diseño. Las características de la misma surgirán de los estudios pertinentes. Similar criterio se fija para la ejecución de playas de estacionamiento de uso común.

d) Sin Reglamentar.

e) Sin Reglamentar.

f) Comercios y Servicios: Los que se instalen en zona de uso común responderán a necesidad, pedido y conformidad expresa de la Asamblea de Propietarios, y deberán reunir requisitos mínimos que los actuales residentes prefijen.

g) Forestación: Dentro del Parque o Area Industrial deberán concretarse tareas de arbolado y parquización en un todo de acuerdo a los estudios a los cuales se hace referencia en el artículo 7° del presente.

h) Culturales: Dentro del Parque o Area Industrial podrán desarrollarse actividades de tipo cultural, siempre y cuando medie la conformidad de los propietarios o titulares de derechos y acciones.

i) Sin Reglamentar.

Artículo 12.- Sin Reglamentar.

Artículo 13.- Sin Reglamentar.

TITULO VI

Ejecución, Desarrollo y Administración

Artículo 14.- Sin Reglamentar.

Artículo 15.- Sin Reglamentar.

Artículo 16.- En los Parques o Areas Industriales deberá darse cumplimiento, por parte de las empresas que allí se radiquen a toda la normativa legal vigente en materia de higiene y seguridad industrial, medio ambiente y particular de la actividad, tanto sea en el orden nacional, provincial o municipal.

Las parcelas vendidas exclusivamente para uso industrial sólo podrán destinarse a las funciones de producción y servicios generales de apoyo a la misma. Los edificios se construirán con las normas previstas en el Reglamento de Edificación del Municipio que tenga injerencia.

Queda estrictamente prohibida la instalación en Parques o Areas Industriales de los siguientes tipos de industrias, sin perjuicio de que en el Reglamento de cada Parque o Area Industrial pueda ampliarse la siguiente enunciación, en cuyo caso, es facultad de la Autoridad de Aplicación efectuar observaciones con carácter suspensivo y con carácter definitivo:

– Industrias que fabriquen o manipulen productos cuya peligrosidad no pueda ser solucionada con medidas de seguridad acordes a las posibilidades del medio.

– Industrias que no puedan cumplir con las condiciones de higiene, seguridad y medio ambiente establecidas por las reglamentaciones nacionales, provinciales, municipales o comunales o las del propio Parque o Area Industrial.

Artículo 17.- La adjudicación y venta de parcelas de los Parques o Areas Industriales Provinciales Oficiales se concretará de acuerdo al siguiente cronograma:

a. – Presentación de Proyecto que contenga todos los requisitos establecidos en el artículo 16 del presente, así como cualquier otro requisito que establezca la Autoridad de Aplicación;

b. – Adjudicación y venta de parcelas: Una vez evaluado el proyecto, se procederá a la adjudicación mediante resolución y a la correspondiente suscripción del respectivo Boleto de Compraventa, previa autorización del Poder Ejecutivo.

c. – Los adquirentes de parcelas en los Parques o Areas Industriales Oficiales deberán dar inicio a las obras que comprometieron en el proyecto dentro de los seis (6) meses a contarse desde la firma del Boleto de Compraventa, y poner en marcha la planta industrial dentro de los dos (2) años de dicha firma. Se dará por cumplido el inicio de obras cuando el adquirente haya dado comienzo a los trabajos correspondientes al proyecto aprobado e informado al Ente tal situación. La puesta en marcha de la planta industrial operará cuando el adquirente pueda demostrar que es posible producir en forma ininterrumpida un producto de calidad aceptable para las exigencias del uso previsto; esta descripción se aplicará independientemente de la continuidad o niveles de venta observados.

d. – Las empresas que no alcancen a poner en marcha sus plantas industriales en el plazo establecido en el inc. c) del presente artículo, podrán solicitar prorrogar por única vez, la cual no excederá un período igual al otorgado, a criterio de la Autoridad de Aplicación. Toda modificación al proyecto original deberá contar con la autorización de la Autoridad de Aplicación.

e. – En el caso de cesión de derechos y acciones del Boleto de Compraventa en Parques y Areas Industriales Oficiales, el proyecto presentado por el nuevo cesionario deberá prever que el plazo de puesta en marcha de la planta industrial será a partir de la suscripción del contrato de cesión.

f. – Cancelado el precio y realizadas las inversiones comprometidas se procederá a la escrituración de la parcela a

nombre del Adjudicatario. Se deja establecido que la misma sólo podrá ser vendida a un tercero en caso de que éste

presente un proyecto industrial y obtenga la autorización de la Autoridad de Aplicación, la que deberá ser acompañada

al Escribano que realice la respectiva escritura de transferencia de dominio.

g. – La Dirección General de Inmuebles, deberá registrar en la cédula parcelaria de las parcelas lo establecido en el

inciso f, del presente.

Artículo 18.- a.- La venta de las parcelas mejoradas comprende la transferencia del derecho de dominio sobre la tierra y del derecho de dominio indiviso sobre las obras de infraestructura y bienes comunes.

La proporción del derecho de dominio indiviso que corresponderá a cada adjudicatario se calculará en función de la superficie que le hubiere sido asignada y vendida a título exclusivo.

El precio de cada una de las parcelas estará constituido por los costos de la tierra y de aquellas obras de infraestructura (mejoras) cuya propiedad se transfiera a los condóminos indivisos del Parque o Area Industrial, debiendo excluirse por lo tanto aquellas obras que fueran ejecutadas sin cargo para éstos y cuyo derecho de dominio continuará perteneciendo al Organismo Titular del emprendimiento a cuyo cargo estuvo la construcción de las mismas.

b.- La determinación del precio de venta de las parcelas de cada uno de los Parques Industriales Oficiales o Mixtos, en los que intervenga como titular la Provincia de Salta, será establecida mediante Resolución de la Autoridad de Aplicación.

El precio de venta surgirá de la incorporación del precio de la tierra, las mejoras ejecutadas y recepcionadas a la fecha de la Resolución, con más las condiciones de descuentos promocionales, financiación y modalidades de venta.

Para fijar el precio de venta y/o de las mejoras, la Autoridad de Aplicación podrá requerir la intervención de los organismos técnicos pertinentes de la Administración Provincial.

Artículo 19.- Sin Reglamentar.

Artículo 20.- Sin Reglamentar.

Artículo 21.- Sin Reglamentar.

Artículo 22.- Sin Reglamentar.

TITULO VII

Ente General de Parques y Areas Industriales

Artículo 23.- Sin Reglamentar.

Artículo 24.- Sin Reglamentar.

Artículo 25.- Sin Reglamentar.

Artículo 26.- Sin Reglamentar.

Artículo 27.- Las delegaciones locales en cada uno de los Parques y Areas Industriales de la Provincia desempeñarán la función de nexo entre el Ente, los Industriales y el Municipio realizando informes que contengan:

a. – En los Parques Industriales Oficiales autorizados, un análisis de los estados de situación de los proyectos presentados y aprobados que allí se ejecuten, así como también del estado general de los Parques y Areas Industriales.

b. – En los demás Parques y Areas Industriales autorizados, un relevamiento anual de los proyectos presentados y aprobados, a través de la información y documentación que cada representante aporte.

Los informes producidos serán no vinculantes y se encontrarán sujetos a verificación por parte de la Autoridad de Aplicación.

Artículo 28.- Sin Reglamentar.

Artículo 29.- Sin Reglamentar.

Artículo 30.- El Vicepresidente deberá ser elegido por sus miembros en la primera reunión del Directorio del Ente.

Ante la ausencia o impedimento transitorio, tanto del Presidente como del Vicepresidente, la representación legal del Ente podrá ser ejercida por el miembro del Directorio que sea designado a tales efectos, mediante el acta respectiva.

Artículo 31.- Sin Reglamentar.

Artículo 32.- Inc. b) Para lograr el Funcionamiento de los Parques y Areas Industriales, el Ente podrá:

1) Dictar los reglamentos necesarios para su organización interna, debiendo preverse formas de actuación descentralizada territorialmente.

2) Designar y remover sus funcionarios y empleados, fijándoles sus funciones, condiciones de empleo y remuneraciones.

3) Administrar y disponer los bienes que integran su patrimonio y confeccionar el presupuesto anual de gastos y recursos.

4) Celebrar acuerdos judiciales o extrajudiciales y transacciones.

5) Celebrar todos los actos necesarios o convenientes para el ejercicio de las potestades de las que se encuentra investido el Ente, a los fines del más adecuado cumplimiento de sus funciones y la observancia de las leyes y reglamentos.

6) A fin de promover el desarrollo de las industrias y la ampliación y modernización de las existentes, el Ente estará facultado para crear y administrar, en los mismos términos que los Parques y Areas Industriales, Centros de Logística y Servicios Complementarios para el mejor desarrollo de las mismas.

Artículo 33.- Sin Reglamentar.

TITULO VIII

Servicios

Artículo 34.- Sin Reglamentar.

TITULO IX

Disposiciones Generales

Artículo 35.- Sin Reglamentar.

Artículo 36.- Sin Reglamentar.

Artículo 37.- Sin Reglamentar.

TITULO X

Integración con el Ambiente

Artículo 38.- Sin Reglamentar.

TITULO XI

Disposiciones Transitorias

Artículo 39.- Sin Reglamentar.

Artículo 40.- La adecuación a la que hace referencia el presente artículo, se hará a través de una comisión que deberá designar el Ente General de Parques y Areas Industriales, la que estará encargada de:

- a) Confeccionar los respectivos balances de liquidación.
- b) Realizar la transferencia de los bienes de los entes existentes, conforme lo dispone el Art. 28 inc. a), procurando la correspondiente cancelación de todos los pasivos existentes o la transferencia de los mismos al Ente General de Parques y Areas Industriales.
- c) Dar publicidad del proceso de adecuación y de la disolución de los Entes, a los fines que pudiere corresponder.

Artículo 41.- Sin Reglamentar.

Artículo 42.- Sin Reglamentar.

ANEXO TÉCNICO

Requisitos para la presentación del estudio de Factibilidad y Rentabilidad para Parques y/o Áreas Industriales

A – De la región:

- a.1 – Recursos naturales.
- a.2 – Recursos humanos. Estructura.
- a.3 – Actividades Económicas. Niveles y composición del ingreso y la ocupación. Capacitación técnica y universitaria. Salud.
- a.4 – Principales sectores productivos.
- a.5 – Desarrollo de la infraestructura: medios de comunicación, carreteras, ferrocarriles, puertos, aeropuertos, saneamiento, etc.
- a.6 – Situación habitacional.
- a.7 – Principales empresas instaladas en la zona. Estudio sectorial.
- a.8 – Análisis de la radicación industrial en la región en los últimos cinco años.
- a.9 – Criterios de selección de los principales sectores industriales susceptibles de radicarse en el Parque Industrial.
- a. 10 – Análisis crítico de la incidencia de la instalación de un Parque Industrial a los efectos de solucionar problemas de desarrollo industrial regional.

B – Del Parque:

- b. 1 – Anteproyecto de las infraestructuras a realizarse.
- b.2 – Inversiones. Discriminadas en tierra e infraestructura (éstas a nivel anteproyecto).
- b.3 – Mecanismos propuestos de recupero de las inversiones.
- b.4 – Análisis crítico de la rentabilidad del emprendimiento.
- b.5 – Localización del parque. Factores que determinaron su localización. Propiedad del terreno. Adquisición del dominio por parte del titular del emprendimiento.
- b.6 – Dimensionamiento del parque. Criterios utilizados. Análisis de la demanda futura de terrenos del Parque.
- b.7 – Cálculo de las necesidades urbanísticas, de infraestructura y de servicios.
- b.8 – Diseño del Parque. Vías de circulación. Parcelamiento. Superficies de uso industrial y uso común. Esquema circulatorio. Ubicación de los servicios centrales, con diseños y esquemas de ubicación.

b.9 – Estimación del monto de inversiones necesarias y estudio de factibilidad financiera.

b.10 – Estructura legal del Parque. Características. Roles de participación de los entes públicos y privados.

b.11 – Sistema previsto de venta de parcelas e infraestructuras.

Requisitos para la presentación del estudio de Viabilidad para Áreas Industriales

Antecedentes necesarios a presentar por el titular del emprendimiento a los fines de la concreción del estudio de factibilidad, rentabilidad y ejecución del Área Industrial.

A-1: De la localización óptima

a. 1 – De la localidad.

a.1.1 – Nombre del Municipio o Comuna. Organigrama del sector encargado del desarrollo industrial. a.1.2 – Población. Datos del último censo nacional. Composición.

a.1.3 – Servicios. Indicación de todos los servicios con que cuenta el ejido urbano. Educación, cultura, salud, etc.

a.1.4 – Principales industrias, comercios y servicios instalados en la localidad, con ubicación en plano al respecto.

a.1.5 – Servicios generales que abastecen al distrito. Energía eléctrica, comunicación vial y telefónica, gasoducto, vías navegables y puertos, aeropuertos, y todo otro servicio general.

A-2 – De los asentamientos:

a.2.1 – Titularidad del emprendimiento

a.2.2 – Disponibilidad de terrenos. Tamaños, ubicación, propiedad. a.2.3 – Topografías del terreno. Desnivel, desagües, forma. a.2.4 – Provisión de agua.

a.2.5 – Disponibilidad de suministro de servicios: energía eléctrica, gas, comunicación vial, telefónica, transporte fluvial, otros servicios.

a.2.6 – Distancias a centros poblados. Dirección de los vientos en la zona en estudio. a.2.7 – Áreas linderas. Usos actuales.

a. 2.8 – Demanda de lotes para la radicación. Actividades, superficie necesaria. B – Del Área Industrial:

b. 1 – Titular del emprendimiento.

b. 2 – Si el Área Industrial fuese Mixta o Privada, deberá adicionarse la siguiente documentación:

b. 2.1 – Definición de roles, es decir, las tareas y obligaciones que las partes (oficial municipal o comunal y privada)

asumen para concretar el desarrollo del Área.

b. 2.2 – Política industrial municipal o comunal a aplicarse en el distrito. b.3 – Del Área Industrial.

b.3.1 – Presentación de un plano geométrico parcelario, o plano de mensura expreso, con la correcta ubicación del terreno del Área Industrial propuesta.

b.3.2 – Superficie del área.

b.3.3 – Factores tomados en consideración para la determinación del tamaño del área.

b.3.4 – Vientos. Se deberá presentar un informe expedido por la estación aérea más próxima, o el Servicio Meteorológico Nacional, donde consten las características y frecuencias de los vientos zonales.

b.3.5 – Distancias a centros poblados. Se indicarán las distancias mínimas a ellos Sentido de crecimiento de los mismos. Indicación de loteos aprobados.

b.3.6 – Nómina de los solicitantes para la radicación. Actividad, requerimiento de superficie.

b.3.7 – Servicios:

I – Vías de comunicación: accesos a rutas, tanto sea con centros poblaciones como con la red vial provincial y nacional. Descriptiva, permisos.

II – Energía eléctrica: Mediante el expreso informe suministrado por la concesionaria del servicio en el Distrito, deberá constatarse respecto a la posibilidad del suministro de energía eléctrica (capacidad, tensión), obras necesarias de ejecutar, inversiones y forma de reintegro de la obra.

III – Disponibilidad de agua. Calidad y capacidad de suministro de agua para los residentes en el Área Industrial.

IV – Posibilidades de utilización del servicio de ferrocarril. Accesos. Permisos. Inversiones. Usos.

V – Indicar los aeropuertos más cercanos, y los servicios que brindan.

VI – Otros Servicios. Enunciar todos aquellos otros que puedan estar disponibles para el Area Industrial (gas, desagües industriales, etc.).

b.3.8 – Terrenos destinados al Área Industrial.

I – Pendientes que se utilizarán para el escurrimiento. Curvas altimétricas.

II – Diseño propuesto. Se demarcarán los terrenos de uso industrial exclusivo, los de uso común (parcela para la instalación futura de una planta de tratamiento de efluentes industriales, administración, calles interiores, desagües pluviales, otros usos).

III – Diseño del acceso a red vial de comunicación externa. Características.

IV – Diseño de la infraestructura de servicios que se suministrarán a los residentes del Area. Energía eléctrica, gas, desagües, etc.

b.3.9 – Sectorización. Deberán enunciarse los criterios que se aplicarán para la ubicación de las empresas, teniendo como objetivo minimizar inconvenientes entre empresas.

b.3.10 – Previsiones relativas al contralor del cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de preservación del medio ambiente y de higiene y seguridad en el trabajo.

b.3.11 – Proyecto de arbolado y parquización a concretar.

Requisitos para la presentación del Proyecto Ejecutivo

a- Cronograma tentativo de obras de infraestructura.

b- Cronograma tentativo de acciones complementarias. Plano de mensura, subdivisión y loteo debidamente inscriptos. Reglamentos. Todas aquellas otras que determine la Resolución de Factibilidad del Area Industrial.

Requisitos para la presentación del Proyecto Ejecutivo para Parques Industriales

A – Cronograma de las obras de infraestructuras. Ejecución del o de los proyectos de las obras de infraestructura. Inversiones. Financiación.

B – Cronograma de acciones complementarias. Plano de mensura, subdivisión y loteo debidamente inscriptos. Reglamentos. Todas aquellas otras que surjan como consecuencia del Estudio de Factibilidad y Rentabilidad para Parques y Areas Industriales. (Anexo I).

C – Estudio de Impacto Ambiental y Social y Plan de Contingencias.